

«Expropriation» du client: à qui revient l'indemnité lorsque la partie expropriée du terrain sert à garantir un crédit auprès de la banque?

Sujet: **Hypothèques en général** Numéro de cas: **2010/07**

Les clients sont propriétaires d'un bien immobilier, lequel est grevé d'une hypothèque en faveur de la banque. Le canton avait besoin d'une partie du terrain pour des travaux de voirie. Les clients n'étaient pas disposés à transférer à la banque le montant de l'indemnité fixé dans le cadre d'une procédure judiciaire et déjà payé par le canton. Ils arguaient du fait que le contrat hypothécaire ne prévoyait pas d'amortissements exceptionnels. Ils considéraient de plus que ce n'était pas leur problème si le canton leur avait versé l'argent à eux et non à la banque. La banque fixa un délai aux clients pour remédier à la situation et, pour le cas où ils ne s'y tiendraient pas, elle les menaça de résilier le contrat hypothécaire. Les clients jugèrent cette démarche inadmissible et s'adressèrent à l'Ombudsman.

L'Ombudsman dut rappeler aux clients que la banque disposait d'un droit de gage immobilier sur la maison et le terrain, en garantie de l'hypothèque octroyée. Or, lorsqu'une partie du terrain fait l'objet d'une «expropriation», le reste perd de la valeur. Pour cette raison, la banque n'est tenue de donner son accord à une libération de la partie requise par le canton que lorsque la dette hypothécaire est réduite en conséquence. La banque peut donc exiger que le produit lui revienne, puisqu'il ne s'agit pas d'un amortissement (engagement contractuel de rembourser une partie de la dette à une date donnée ou l'ensemble de la dette par versements réguliers), mais d'une indemnisation du créancier hypothécaire pour la perte de valeur de l'objet gagé en sa faveur à titre de sûreté.

L'Ombudsman ne put et ne voulut pas se prononcer sur le point de savoir s'il s'agissait effectivement d'un problème du canton, puisque ce dernier avait déjà versé le montant de l'indemnité aux clients. Mais, à ses yeux, il était clair que le canton pouvait à bon droit refuser de payer une deuxième fois. Il comprenait aussi la banque, qui ne tenait pas à être entraînée dans un litige potentiellement long entre les clients et le canton et, en l'absence d'une solution rapide, préférait résilier le contrat hypothécaire. Il dut donc rappeler une fois de plus qu'aucune des parties, ni la banque, ni le client, n'est tenue de maintenir en vigueur un contrat (de crédit) précédemment conclu. Dès lors que les parties se réservent un droit de résiliation stipulé dans le contrat, comme c'était le cas en l'espèce, la partie qui choisit la résiliation ne fait qu'exercer un droit. Il y a tout aussi peu matière à contestation lorsqu'une banque informe d'abord son client des conditions auxquelles elle serait disposée à maintenir le contrat et le menace de résiliation si aucun accord n'est trouvé. Sans aucun doute, la banque n'avait imposé aucune condition exorbitante, elle avait simplement tenu à ce que la base économique et donc l'équilibre entre crédit et garantie soient rétablis. Selon l'Ombudsman, elle n'avait pas eu en cela de comportement fautif.